

港湾緑地の民間活力導入に向けた  
サウンディング型市場調査  
実施要領

令和7年1月

大阪港湾局  
泉州港湾・海岸部

## 1. 調査の目的

港湾エリアにおける緑地や広場・公園（以下「緑地等」という。）は、港湾エリアの自然環境の保全と良好な景観を形成し港湾労働者や周辺住民の憩いの場となるとともに、災害時には避難場所となるなど様々な機能を担っています。しかし、施設の老朽化対策が課題となるなど緑地等のポテンシャルが十分に活かされておらず、今後は、より多くの方に親しみ利用していただけるよう、利便性・快適性の向上を図り、港湾緑地の新たな賑わいづくりを進めていくことが重要と考えています。

このような中、港湾法の一部改正が行われ、緑地等においてカフェ、レストラン等の収益施設の整備と、当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアルを行う民間事業者に対し、港湾管理者が緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地 PPP）が令和4年12月に創設されました。

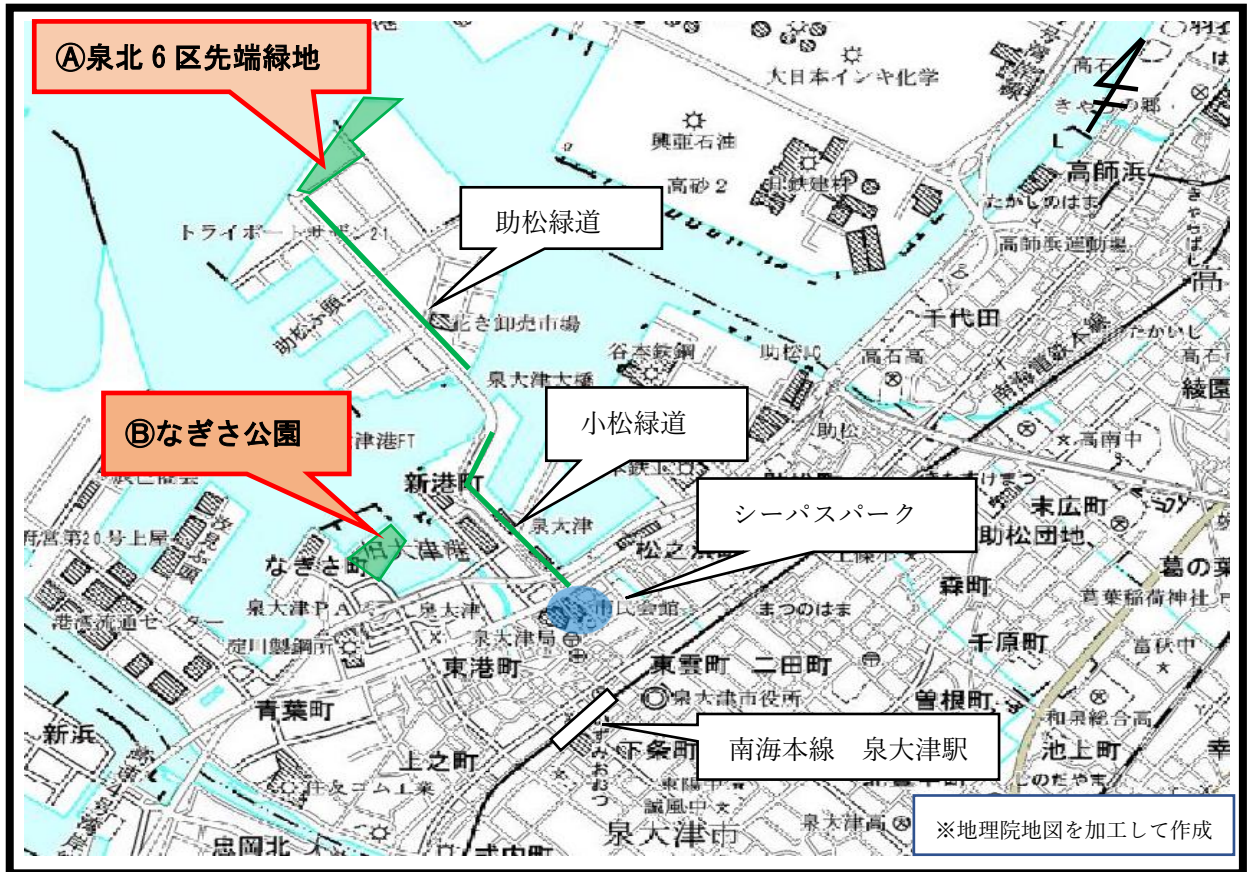
そこでこれを契機に、府民、市民等が親しめる空間整備・活性化を目的として、民間事業者による維持管理の機能向上、そして魅力向上やにぎわい創出に資するご提案をいただき、今後の官民連携による事業を検討するためサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施します。

つきましては、民間事業者のノウハウ等を生かした自由で柔軟な発想に基づくご提案をいただきますようお願いいたします。

なお、事業手法はみなと緑地 PPP に限らず、これまでの視点にとらわれない幅広い観点からの官民連携の事業手法の提案をお願いいたします。

## 2. 調査対象緑地

- A 地区 泉北6区先端緑地（泉大津市）
- B 地区 なぎさ公園（泉大津市）
- C 地区 アクアパーク（岸和田市）



### 3. 調査の実施スケジュール

事 項	日 程
実施要領の公表	令和7年1月27日（月）
現地見学会申込受付	令和7年1月27日（月）～2月7日（金）
現地見学会	令和7年2月14日（金）
質問受付	令和7年2月14日（金）～2月21日（金）
質問回答	令和7年2月28日（金）
個別対話申込受付	令和7年2月28日（金）～3月7日（金）
個別対話の実施	令和7年3月中旬
調査結果の公表	令和7年3月下旬

※実施要領公表時点の想定であり、日程に変更が生じる場合があります。

### 4. 調査の実施概要

#### (1) 参加対象

本調査に参加できる方は、大阪港湾局（府営港湾）が管理する緑地の魅力向上に向けた事業に意欲を有する法人又は団体等とします（個人の方は参加申込できません）。

#### (2) 実施要領の公表

本調査の実施要領はホームページ上に公表します。紙の配布は行いません。

#### (3) 現地見学会

- ・現地見学会への参加は必須条件ではありません。参加を希望される方は、「現地見学会参加申込書（様式1）」に必要事項を記入し、電子メールにより担当部署まで申し込んで下さい。
- ・実施場所は、「A地区：泉北6区先端緑地」「B地区：なぎさ公園」「C地区：アクアパーク」の3地区ですが、1地区のみの見学も可能です。  
なお、A地区の泉北6区先端緑地については立ち入り禁止区域となっているため、現地を確認されたい方は本申込が必要となります。
- ・実施日は、令和7年2月14日（金曜日） 午前9時から12時（雨天決行）を予定しています。  
なお、集合場所等の詳細は参加希望者に別途通知いたします。

#### (4) 質問の受付及び回答

##### ① 質問の受付

本調査に関する質問がある場合は「質問シート（様式2）」に必要事項を記入し、電子メールにより担当部署へ提出してください。

##### ② 質問の回答

質問に対する回答については、質問者名を匿名としたうえでホームページにて公表します。

#### (5) 個別対話の申込受付及び実施

##### ① 個別対話申込受付

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別及び非公開で実施します。

応募者は「エントリーシート（様式3）及び「サウンディングシート（様式4）」に必要な事項を記入のうえ、電子メールにより担当部署へ提出して下さい。

## ② 個別対話の実施

対話は、1事業者・1グループあたり1時間程度、1グループにつき3名程度で、場所は大阪港湾局（大阪府泉大津市なぎさ町6番1号）を予定しています。

なお、詳細は参加希望者に別途通知いたします。

## ③ 提出資料

対話にあたり、資料等の提出は必須ではありませんがイメージ図等の説明資料をご使用いただくことは可能です。資料等に関しては、対話時以外に使用は致しません。

## （6）調査結果の公表

調査結果につきましては、事業者のアイデア及びノウハウが保護されるよう十分配慮させていただいたうえで、ホームページにて公表します。

なお、参加事業者の名称は公表いたしません。

## （7）その他留意事項

### ○参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、今後、運営事業者の公募を行うとした場合において優位性を持つものではありません。また、今回の対話に不参加でも、今後、運営事業者の公募を行う場合においては、事業者公募の手続きに参加できます。
- ・対話内容は、今後の検討において参考としますが、双方の発言ともあくまで対話時点での想定のものであり、何ら約束等をするものではありません。

### ○提出書類の取扱い・著作権等

- ・提出いただいた書類の著作権は提出者に帰属しますが、提出書類は返却しません。提出書類は事業の諸条件の検討以外の目的で使用しませんが、情報公開請求があった場合は「大阪府情報公開条例」関連規定に基づき、提出書類が公開の対象となる場合があります。また、提出書類の内容に含まれる著作権・特許権その他の日本国または日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

### ○追加対話への協力

- ・必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）を行うことがありますので、その際にご協力をお願いします。

### ○費用負担

- ・本調査に要する全ての費用は、参加事業者の負担でお願いいたします。

### ○参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体。
- ・大阪府暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団員等及び同条第4号に規定する暴力団密接関係者。
- ・大阪府暴力団排除条例第14条第1項、第2項又は第3項に違反している事実がある者。

5. 各地区の概要について

A地区 泉北6区先端緑地



【概要】

泉北6区先端緑地（以下「先端緑地」という。）は、泉大津市小津島町・高石市南高砂にまたがり、南海本線 泉大津駅から北西に約3.7 kmの距離に位置しています。主要な道路としては、対象地の東側に大阪臨海線、阪神高速4号湾岸線が整備されています。

先端緑地については、平成15年度から整備に着手し、干潟の造成はほぼ完了したものの、府の財政事情等により休憩所やベンチ等の整備を残し平成20年度から事業休止しています。

しかしながら、ロケーション的には、大阪湾に面し、淡路島から神戸方面が一望できる夕日の美しい場所となっています。

また、周辺には、大阪臨海線から先端緑地を結ぶ助松緑道及び小松緑道が整備されているとともに、令和5年6月には泉大津市が管理するシーパsparkが供用を開始しています。

所在地	泉大津市小津島町7	
事業対象地	先端緑地	
敷地面積	約7 ha	
用途地域等	都市計画事業区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
	防火・準防火地域	指定なし
インフラ施設	水道	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）
	下水道	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）
	ガス	対象地東側道路に埋設あり（引き込みなし）
	電気	対象地東側道路に電柱共架あり（引き込みなし）
交通機関	南海本線泉大津駅から 徒歩50分	

B地区 なぎさ公園



【概要】

なぎさ公園は泉大津旧港に面した公園で、南海本線 泉大津駅から北西に約 2.1 km の距離に位置し、高速道路「阪神高速 4 号湾岸線」の泉大津入口に近接しています。

園内は舗装されて歩きやすく、また、泉大津マリーナに面しており、夕日など海辺の風景を楽しみながらくつろげる市民の憩いの空間となっています。

現在は、社会実験※として海岸沿いのテント群、ウッドデッキ等、BBQ やドッグランを楽しめる施設の設置により非日常的な空間が生み出され、身近で気軽に楽しめるアウトドアレクリエーション施設として新たな賑わいが生まれています。

※社会実験期間 令和 8 年 6 月終了（予定）

所在地	泉大津市なぎさ町 8-1 地先	
事業対象地	泉大津旧港	
敷地面積	約 1 ha	
用途地域等	都市計画事業区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
	防火・準防火地域	指定なし
インフラ施設	水道	引込あり
	下水道	緑地トイレに埋設あり
	ガス	対象地西側道路（汐見埠頭側）に埋設あり（引き込みなし）
	電気	引込あり
交通機関	南海本線泉大津駅から 徒歩 30 分	

## C地区 アクアパーク

**地蔵浜みなとマルシェ**※

- ・2015年8月 オープン
- ・2019年4月 「みなとオアシス岸和田」登録

**多目的ホール「波切ホール」**※

- ・2002年4月 開館

**商業施設**

**「岸和田カンカンベイスайд'モール」**※

- ・1997年3月 東館オープン
- ・1999年9月 西館オープン
- ・アウトレットショップ、映画館、飲食店、アミューズメント施設など

地蔵浜

岸和田旧港

アクアパーク

**岸和田旧港地区緑地**※

(ボードウォーク・アクアパーク)

- ・海と触れ合う、憩いの空間

**結婚式場「リヴァージュブラン」**

- ・2003年 開業

※：「みなとオアシス岸和田」登録施設

### 【概要】

アクアパークは岸和田市港緑町に位置し、高速道路「阪神高速4号湾岸線」、広域幹線道路「大阪臨海線」及び地域幹線道路「岸和田港塔原線」「磯之上山直線」などに近隣接しており、また「阪和道」とのアクセスが良好なことから、岸和田市内や泉州地域だけではなく、広く大阪府の内外からのアクセス利便性が非常に高い立地条件の良い場所となっています。また、大阪市と和歌山市をつなぐ南海本線の岸和田駅からも徒歩圏内に位置しており、さらに、世界の玄関口である関西国際空港にも近接しているという立地条件に加え、交通インフラも充実しています。

当該エリアは、岸和田旧港地区再開発事業により平成9年3月に岸和田カンカン（商業施設）開業後、平成14年4月には国際・文化施設（岸和田市立浪切ホール）がオープン、平成15年9月にはハウスウエディング施設が開業するなど、臨海部の都市拠点として発展してきました。また、湾内に位置し海を臨むロケーションにあることからボードウォーク等の親水空間も整備されるなど、ウォーターフロント環境を活かした水と緑あふれるエリアとなっています。

また、近隣には大阪府の漁獲量の大半を占める漁港があり、「地蔵浜みなとマルシェ」が定期開催されるなど、新たな賑わいが生まれています。



所在地	岸和田市港緑町 4	
事業対象地	アクアパーク	
敷地面積	約 1.6ha	
用途地域等	都市計画事業区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
	防火・準防火地域	指定なし
インフラ施設	水道	引き込みあり
	下水道	引き込みあり
	ガス	対象地東側道路に埋設あり（引込無し）
	電気	引き込みあり
交通機関	南海本線岸和田駅から 徒歩 18 分	

## 6. 対話内容

### (1) 対話項目

民間事業者としての事業の実現性、事業内容等についての意見や提案等を広くお聞きし、今後の民間活力導入方針の検討の参考にするものです。

対話項目としては以下の内容を考えておりますが、事業提案の範囲に関わらず各事業への参加意欲やその理由、効果的な事業手法等についてご提案ください。

3地区のうち1地区のみのご提案でもかまいません。また、説明資料や図面等を添付いただくことも可能です。

#### ①事業コンセプトについて（本調査の目的や提案条件を踏まえた事業コンセプト）

緑地の特性やポテンシャル、サービスを提供する主なターゲット（年齢層）を踏まえてご提案ください。

#### ②事業概要

提案にあたっては、港湾緑地に求められる機能や前述した事業形態を踏まえ、集客見込みなど可能な限り具体的に提案をお願いします。

事業手法はみなと緑地 PPP に限らず、幅広い観点からの効果的な事業手法の提案をお願いします。

#### ③事業内容（実施内容、事業範囲、事業期間等）

ハード整備を伴う場合は施設概要を、ソフト事業の場合はプログラムの内容・実施スケジュール等も提案してください。ハード整備については、緑地の魅力を高めるため、自らの投資により新たな賑わい施設を設置することや、既存施設をさらなる利活用、稼働率等向上に向け改修すること等を想定しています。

なお、収益施設（カフェ、レストラン、物販等サービス施設、駐車場等）は、必ず一つ以上提案してください。

また、事業期間については、現時点では契約締結日から最長 20 年間で予定していますが、この期間内であれば事業期間の設定は自由です。

#### ④実施に向けた課題等

提案事業を実施する上での課題、条件、必要な公的負担等があればご意見をお願いします。

## (2) 個別事項

### A地区 泉北6区先端緑地

- ①先述のとおり、当該緑地については、平成20年度から事業休止しているため、当初計画していた休憩所やベンチなどの整備が残った状態となっています。こうした点を踏まえ、今後の活用にあたり最低限必要な施設の整備など大阪港湾局に求める事項についてご意見を願います。
- ②当該緑地では、人や生物にとって良好な海辺環境を創出することを目的に干潟を整備するとともに、これまで日本野鳥の会メンバーも参加したワークショップを継続して実施し、意見交換を行なってきています。こうした点を踏まえ、干潟を活かした活用方法についてご意見を願います。なお、当該緑地の活用にあたっては、今後も継続して日本野鳥の会と協議予定です。
- ③周辺施設（助松緑道、小松緑道、シーパspark）と連携した活用方法についてご意見を願います。
- ④その他留意事項等
  - ・当該緑地の近隣には、関西トランスウェイ株式会社が運営するレストランがあり、このレストランの駐車場があるものの、当該緑地に係る駐車場はありません。
  - ・埋立地先端に位置するものの、転落防止柵等の安全対策施設が未整備の状況です。

### B地区 なぎさ公園

- ①現在は、令和8年6月(予定)までの社会実験として、BBQやドッグランを楽しめる施設が整備されていますが、社会実験終了後の新たななぎわい創出のための提案を願います。現在の施設や形態を継続していただく必要はありません。
- ②活用イメージとしては、海辺のウォーターフロントのロケーションを活かした非日常的な新たな賑わいを創出し、市民や府民が何度でも訪れたいような緑あふれる魅力ある公園の形成を目指しています。
- ③カフェ等の収益施設の整備・運営と併せて、緑地やトイレ等なぎさ公園（図参照）エリアの管理運営を行っていただく事業になります。なお、隣接する駐車場も含めての事業計画等の提案を願います。
- ④公園の維持管理に係る経費（草刈り、木の剪定、トイレ清掃等）については、現在検討中ですが、府が管理料を負担せず事業収益等による独立採算型の事業スキームを目指しています。

### C地区 アクアパーク

- ①当該緑地には飲食店等の集客施設はなく、不定期にイベントが開催されるにとどまるなど有効活用されていない状況にあります。
- ②当該緑地は、南海岸和田駅から徒歩圏にある市街地に近い海辺に位置し、ボードウォーク等の親水空間も整備されていることから、ウォーターフロント環境を活かした新たな賑わいの創出のための施設整備やイベント等のソフト事業の提案を願います。ソフト事業については、公園内での集客性や収益性の高いイベントやプログラム、物販等を幅広くご提案ください。
- ③具体的には、飲食・物販・サービス施設等の集客性のある収益施設等の整備・運営と併せて、緑地やトイレ等エリアの維持管理を行っていただく提案を求めます。

- ④また、当該緑地がある岸和田旧港地区には、岸和田カンカン等の集客施設や文化施設が、近隣には漁港直送の鮮魚や特産品などが販売される「地蔵浜みなとマルシェ」、スポーツ施設のある浜工業公園等もあることから、海辺空間と市街地をつなぎ、来訪者が回遊できるような交流空間としての機能も期待しています。
- ⑤公園の維持管理に係る経費（草刈り、木の剪定、トイレ清掃等）については、現在検討中ですが府が管理料を負担せず事業収益等による独立採算型の事業スキームを目指しています。
- ⑥大阪府では、岸和田旧港地区事業用地の活用を進めており、現在、当該地に隣接するかつてスポーツドームが立地されていた「事業用地※」の公募を行っています。なお、最優秀提案者は令和7年2月下旬頃に決定する予定です。

※岸和田市港緑町113-1 面積：10,169.55㎡

## 7. 担当・連絡先

大阪港湾局泉州港湾・海岸部

〒595-0055 大阪府泉大津市なぎさ町6番1号

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業企画・防災課 担当：米田

電話 0725-21-7357 ・ E-mail [YonedaTai@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:YonedaTai@mbox.pref.osaka.lg.jp)

※各地区の詳細については、以下の担当部署にお問い合わせください。

### 【担当部署】

○A地区 泉北6区先端緑地（泉大津市）

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業企画・防災課 担当：米田

電話 0725-21-7357 ・ E-mail [YonedaTai@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:YonedaTai@mbox.pref.osaka.lg.jp)

○B地区 なぎさ公園（泉大津市）及びC地区 アクアパーク（岸和田市）

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 施設管理運営課 担当：北尾・大村

電話 0725-21-7217 ・ E-mail [KitaoC@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:KitaoC@mbox.pref.osaka.lg.jp)  
[OmuraMa@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:OmuraMa@mbox.pref.osaka.lg.jp)